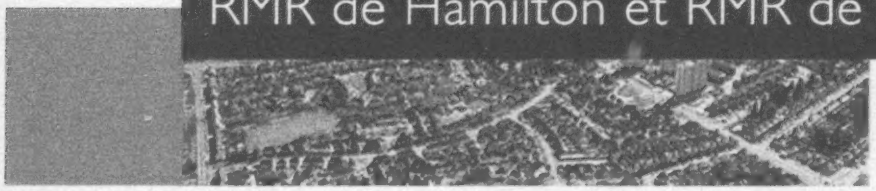
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton et RMR de Brantford



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Marché du neuf

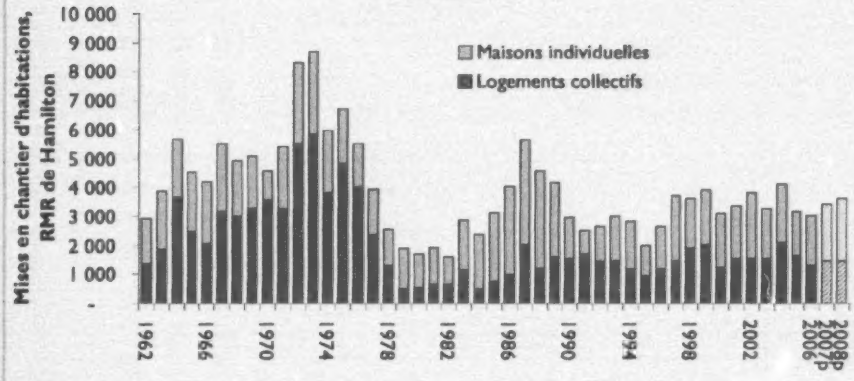
Augmentation des mises en chantier

À Hamilton, le total des mises en chantier d'habitations devrait s'élever à 3 400 en 2007, puis augmenter de 7 % pour s'établir à 3 650, en 2008. Brantford emboîtera le pas et verra ses mises en chantier atteindre 450 en 2008, soit 4 % de plus que l'année précédente. Les bas taux hypothécaires et la stabilité de l'emploi assureront une activité vigoureuse au secteur du bâtiment résidentiel en 2008.

Le segment en croissance que forment les baby-boomers vieillissants et aisés fera grossir la demande de maisons individuelles, tant à Hamilton qu'à Brantford. Près de 60 % des

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations vont augmenter à Hamilton



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Augmentation des mises en chantier

2 **Marché de la revente**
Ventes records

3 **Survol de l'économie**
Stabilité de l'emploi
Prévisions relatives aux taux hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

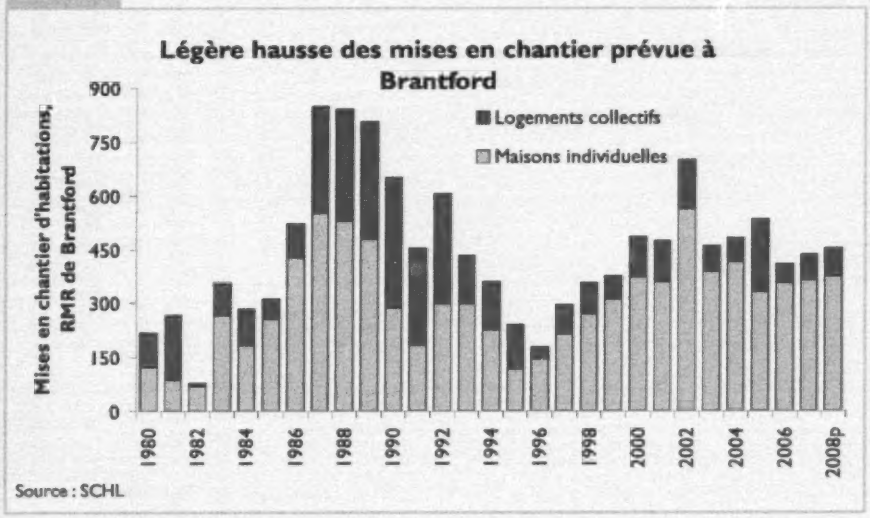
À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



Source : SCHL

habitations commencées dans ces deux villes sont de ce type. À Hamilton, les mises en chantier de cette catégorie monteront à 2 150 en 2008, une progression de 10 % par rapport au total de 2007.

Malgré la place prépondérante qu'occupe la maison individuelle dans le marché de Hamilton, il existe aussi parmi les acheteurs potentiels un segment croissant (les baby-boomers les plus âgés, et bien nantis) qui recherche une habitation moins grande et souhaite emménager dans un appartement en copropriété. Bien que plus petits, ces appartements sont souvent équipés d'accessoires de luxe et destinés à une clientèle aisée. Il faut s'attendre à ce qu'à Hamilton, le nombre de mises en chantier d'appartements d'initiative privée passe de 360, en 2007, à 400, en 2008. Quant au total des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) commencés dans cette ville, il devrait, en 2008, rester à peu près au niveau prévu pour 2007, soit 1 450 – ou le dépasser de 1 %. D'après le Recensement de 2006, le nombre des ménages monoparentaux a augmenté à Hamilton. Cela fera croître la demande de jumelés et de maisons en rangée. Étant donné que les habitations neuves y sont moins chères, Brantford continuera d'attirer les acheteurs de Hamilton et des environs, notamment de Cambridge et de Waterloo. Les secteurs recherchés, comme celui de Paris, devraient intéresser un plus grand nombre d'acheteurs dans l'avenir.

Le mouvement rapide d'escalade des prix du neuf sera moins accentué l'an prochain à Hamilton. Les habitations du marché de la revente y étant souvent moins chères que les neuves, le nombre accru de nouvelles inscriptions s'est traduit par un choix plus vaste de logements dans les catégories de prix inférieures. Pour demeurer concurrentiels, les constructeurs ont bâti des maisons individuelles de taille réduite et moins chères, si bien que la tendance du prix moyen des maisons individuelles neuves a été à la baisse en 2007. Cependant, le manque de terrains et l'accroissement des coûts de main-d'œuvre pousseront les prix à la hausse l'an prochain, de sorte qu'une maison individuelle neuve se vendra en moyenne 5 % plus cher en 2008, soit 400 000 $. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du coût des habitations neuves de même qualité, connaîtra en 2008 une croissance très semblable à celle de 2007 : 5,4 % comparativement à 5,5 %.

Marché de la revente

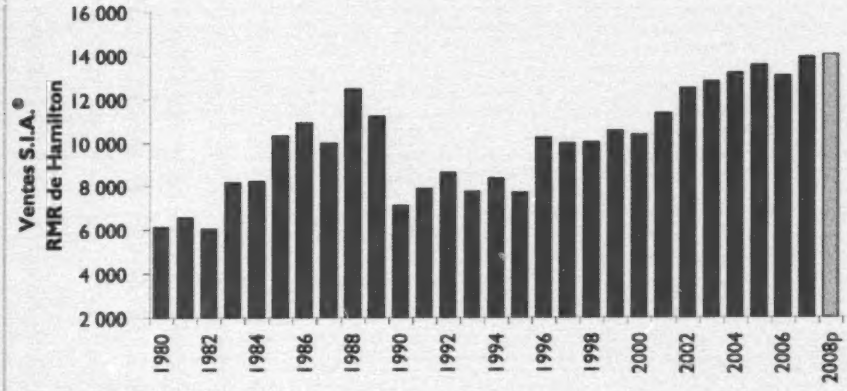
Ventes records

En 2008, les ventes de logements existants atteindront un sommet sans précédent à Hamilton, en raison d'options de crédit favorables et du fait que ces habitations sont moins chères que les neuves. En tout, 14 050 logements changeront de mains, soit 1 % de plus qu'en 2007. Les transactions augmenteront dans les quartiers de banlieue en expansion que sont Glanbrook, Flamborough et Stoney Creek. Les baby-boomers aisés, qui constituent le principal moteur du marché de l'habitation de Hamilton, préfèrent les maisons individuelles. Or, on en trouve plus facilement dans les banlieues.

Les acheteurs cherchant un logis meilleur marché dans le Sud de l'Ontario trouveront en Brantford l'endroit idéal pour s'établir. Cette ville attire, grâce à sa situation stratégique, à proximité tant des villes de Hamilton et de Toronto que de la frontière américaine. D'après les prévisions, les ventes de logements existants se chiffreront à 2 570

Figure 3

Ventes de logements existants à Hamilton : record absolu en vue



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

La tension du marché de la revente se traduira par une forte hausse des prix à Hamilton et à Brantford : en 2008, le prix moyen devrait atteindre 300 000 $ dans la première ville et 233 000 $ dans la seconde, et il dépassera vraisemblablement la moyenne de l'ensemble de l'agglomération de Hamilton dans certains sous-marchés chers, comme Ancaster et Flamborough. Par contre, les secteurs moins populaires de la ville de Hamilton, notamment ceux de l'est et du centre, afficheront des prix nettement inférieurs à la moyenne, en 2008.

en 2008, ce qui représente un accroissement de 7 % par rapport à 2007.

Le prix des logements a monté constamment ces dernières années, et le nombre des nouvelles inscriptions a suivi le mouvement. Depuis quatre ans, il y a eu une augmentation annuelle moyenne de 3 à 4 % du nombre d'inscriptions sur les marchés de la revente de Hamilton et de Brantford, qui étaient caractérisés par une offre peu abondante durant la dernière décennie. Cette tendance se maintiendra, et on s'attend à ce qu'en 2008, les nouvelles inscriptions s'accroissent de 5 % à Hamilton et de 6 % à Brantford pour atteindre 20 250 et 3 670, respectivement.

Cette expansion de l'offre ne devrait toutefois pas faire ralentir la croissance des prix. La forte augmentation des ventes d'habitations à Hamilton et à Brantford aura vraisemblablement pour effet de resserrer le marché de la revente. On recourt souvent au rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) pour mesurer la tension d'un marché et évaluer le potentiel de croissance des prix. Dans les deux marchés qui nous occupent, le RVNI dépassera 70 % en 2008, ce qui implique une conjoncture très favorable aux vendeurs. La montée du prix moyen sera supérieure au taux d'inflation courant, et les logements se vendront probablement dans les quatre semaines suivant leur inscription.

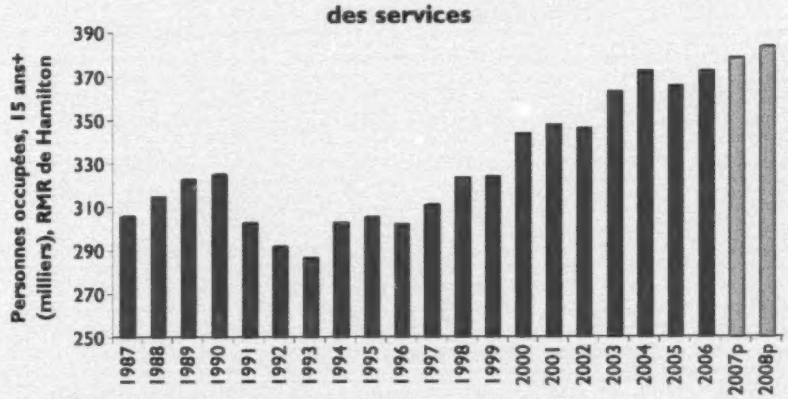
Survol de l'économie

Stabilité de l'emploi

Le renforcement du dollar canadien et la concurrence accrue de pays comme l'Inde et la Chine nuisent au secteur manufacturier de Hamilton. La restructuration de l'industrie automo-

Figure 4

Les niveaux d'emploi sont élevés grâce au secteur des services



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

bile américaine a occasionné des difficultés pour les producteurs d'acier, dont Stelco. En 2006, les emplois dans le secteur de la fabrication ont diminué de près de 17 % à Hamilton et de 1 % à Brantford. Comme on s'attend à ce que le dollar canadien demeure fort en regard de la devise américaine l'an prochain, il est peu probable que ce secteur connaisse une amélioration dans un proche avenir. En 2008, l'emploi ne connaîtra donc qu'une faible expansion globale, soit de 1,3 % à Hamilton et de 1,4 % à Brantford.

L'emploi total continuera de croître grâce au secteur des services, lequel s'est développé de façon impressionnante ces dernières années. Le commerce au détail, la santé et l'éducation ont engendré des emplois à Hamilton et continueront de le faire en 2008. La création d'emplois appréciable dans le secteur tertiaire de Brantford fera descendre le taux de chômage de cette ville de 5,5 %, en 2007, à 5,4 %, en 2008. Le fait que Brantford soit proche de grands centres urbains du Sud de l'Ontario, reliés par l'autoroute 403, incitera de nouvelles entreprises à venir s'y établir.

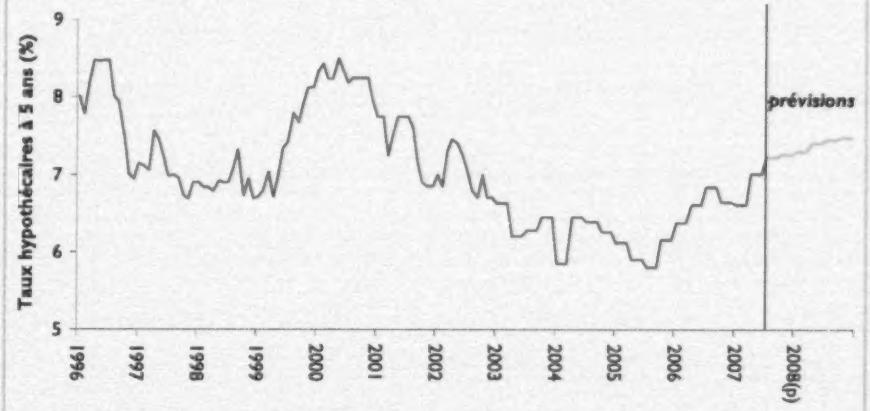
Selon le Recensement de 2006, la population de Hamilton et de Brantford vieillit. Les personnes de plus de 15 ans y forment près de 80 % de la population totale des deux villes. L'accroissement naturel étant en perte de vitesse, c'est surtout la migration qui contribue à la croissance démographique. Hamilton accueille une forte proportion des Torontois qui quittent la Ville reine. Récemment, ceux-ci se sont toutefois dirigés en nombre accru vers l'Ouest canadien, de sorte que le bilan migratoire de Hamilton est plus modeste. L'immigration a aussi ralenti, le flux d'immigrants ayant continué d'être moins important en Ontario ces dernières années. La migration nette restera faible à Hamilton en 2008, et le solde s'établira à 1 300 personnes comme en 2007.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent stationnaires jusqu'à la fin de 2007. L'an prochain, ils resteront encore assez bas mais augmenteront graduellement d'entre 25 et 50 points de base, selon les prévisions. En conséquence, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois ou cinq ans, entre 6,75 et 7,75 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions
RMR de Hamilton
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 176	13 565	13 059	13 900	6,4	14 040	1,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	17 223	17 646	18 414	19 245	4,5	20 245	5,2
Prix moyens S.I.A.® ($)	215 922	229 753	248 754	272 000	9,3	300 000	10,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 995	1 502	1 741	1 950	12,0	2 150	10,3
Logements collectifs	2 098	1 643	1 302	1 460	12,1	1 480	1,4
Jumelés	158	204	138	140	1,4	120	-14,3
Maisons en rangée	1 196	1 002	948	960	1,3	960	0,0
Appartements	744	437	216	360	66,7	400	11,1
Tous types de logement confondus	4 093	3 145	3 043	3 410	12,1	3 630	6,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	316 705	369 808	392 305	380 000	-3,1	400 000	5,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	294 000	327 495	335 000	n/a	n/a	n/a	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,4	5,7	5,5	5,5	-	5,4	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	4,3	4,3	4,1	n/a	3,9	n/a
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	789	791	796	805	1,1	820	1,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	371 800	365 200	371 900	378 000	1,6	383 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	2,5	-1,8	1,8	1,6	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,3	5,5	5,9	5,7	-	5,4	-
Migration nette	3 403	1 453	1 249	1 300	-	1 300	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR de Brantford Automne 2007	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 281	2 204	2 139	2 400	12,2	2 570	7,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	2 965	3 072	3 287	3 450	5,0	3 670	6,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	166 885	182 470	198 716	217 000	9,2	233 000	7,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	414	331	357	365	2,2	375	2,7
Logements collectifs	68	203	52	70	34,6	78	11,4
Jumelés	6	4	2	8 **		10	25,0
Maisons en rangée	62	139	47	57	21,3	60	5,3
Appartements	0	60	3	5	66,7	8	60,0
Tous types de logement confondus	482	534	409	435	6,4	453	4,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	157 319	174 035	190 810	210 000	10,1	227 000	8,1
Jumelés	--	--	--	--	n/a	--	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	145 000	165 000	182 000	--	n/a	--	n/a
Jumelés	--	--	--	--	n/a	--	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	5,6	4,6	3,7	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	1,8	2,3	2,0	-0,3	1,8	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	684	722	712	725	1,8	740	2,1
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	46 900	49 450	50 550	52 000	2,9	53 000	1,9
Croissance de l'emploi (%)	-3,4	5,4	2,2	1,6	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	7,1	6,7	6,3	5,5	-	5,4	-
Migration nette (Ont).	101 730	98 768	68 759	57 932	-15,7	64 500	11,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64305_2007_B02